

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1/2492

พระวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าจุลจักรพงษ์ โดยนายสถิตย์นิยมศิลป์ ผู้รับมอบ อำนาจ โจทก์ นายพฤษชัย แซ่เหลียง จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 24, ป.วิ.พ. มาตรา 177, ป.พ.พ. มาตรา 566

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาเช่ามีข้อความว่า "เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ตามกำหนดและปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ปรากฏอยู่ในนี้แล้วผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่เช่าได้ โดยปรกติสุขตลอดระยะเวลาเช่า" เป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามประมวลแพ่งฯ มาตรา 566.

คำพิพากษา

คดีนี้ จำเลยได้ขอให้ศาลชี้ขาดเบื้องต้นในข้อคัดฟ้องบางข้อศาลชั้นต้นได้สั่งชี้ขาดเบื้องต้นว่า (๑) ข้อที่จำเลยอ้างว่าโจทก์เลิกสัญญาเช่าไม่ได้ตามสัญญาข้อ ๑๑ โดยสัญญาข้อนี้มีว่า เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ตามกำหนด และปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ปรากฏผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ตามกำหนด และปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ปรากฏอยู่ในนี้แล้ว ผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่เช่าได้โดยปรกติสุขตลอดระยะเวลาเช่า ศาลชั้นต้นเห็นว่าสัญญาข้อนี้ได้ได้หมายความว่าให้สิทธิจำเลยครอบครองอยู่ชั่วกัลปาวสาน คดีนี้ โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาตาม ป.ม. แพ่งฯ มาตรา ๕๕๙ แล้ว จำเลยย่อมไม่มีสิทธิครอบครองอยู่ต่อไป (๒) จำเลยว่าการบอกเลิกสัญญาเช่าไม่มีผลตามกฎหมายศาลชั้นต้นเห็นว่า จำเลยไม่ได้เถียงเรื่องอำนาจของนายสถิตย์ตัวแทนของโจทก์ การบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ต้องทำเป็นหนังสือ หนังสือมอบอำนาจของโจทก์ การบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ต้องทำเป็นหนังสือ หนังสือมอบอำนาจของโจทก์ที่ให้นายสถิตย์ฟ้องร้องคดีนี้หนังสือยอมเป็นการให้สัตยาบันการกระทำของนายสถิตย์อยู่ ส่วนข้อกฎหมายที่ว่าจำเลยได้รับความคุ้มครองตาม พ.ร.บ. ควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขันหรือไม่นั้น โจทก์,จำเลยยังเถียงข้อเท็จจริงกันอยู่ จะต้องสืบพยานกันต่อไปในประเด็น-ข้อนี้ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา, ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า (๑) สัญญาเช่าข้อ ๑๑ นั้น เป็นข้อสัญญาที่ไม่มีการหนดเวลาเช่า โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ตาม ป.ม. แพ่งฯ มาตรา ๕๖๖ (๒) เรื่องที่นายสถิตย์บอกเลิกสัญญา ฝ่ายจำเลยฎีกาว่า ไม่มีผลในกฎหมายนั้น ศาลฎีกาเห็นว่า จำเลยมิได้ให้การปฏิเสธว่า ฝ่ายโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญากับจำเลย และในข้อที่ว่า การบอกเลิกสัญญาของนายสถิตย์ไม่มีผลทางกฎหมาย ก็เป็นเรื่องกล่าวอ้างในทางว่า จำเลยทำสัญญาเช่าจะบับจากนายแมน นายสถิตย์มิได้เป็นคู่สัญญาว่า จำเลยมิได้กล่าวให้มีประเด็นว่านายสถิตย์ไม่ใช่ตัวแทนโจทก์ ในการบอกเลิกสัญญา ผู้บอกเลิกสัญญาไม่ได้เป็นคู่สัญญา ก็อาจบอกเลิกในฐานะทำการเป็นตัวแทนของคู่สัญญาได้ (๓) จำเลยอ้างว่าได้รับความคุ้มครองตาม พ.ร.บ. ควบคุมค่าเช่า ศาลฎีกาเห็นว่า ประเด็นในข้อนี้ ศาลชั้นต้นไม่ได้ชี้ขาดเบื้องต้น จำเลยฎีกาในชั้นนี้ไม่ได้ พิพากษายืน.

องค์คณะ

ประวัติ ปัตตพงศ์ . ปรีชาวินิจัย . ศิลปสิทธิวินิจัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา . ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th . <https://thaideka.online/deka/1/2492>